



Amtsgericht Krefeld
Nordwall 131
47798 Krefeld

Datum: 27.11.2023
Az.: BR-210823

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer **landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle** bebaute Grundstück **in 47804 Krefeld, Widdersche Str. 235**

| | | |
|---------------|---|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Benrad</i> | 2543 A | 2, 3 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| <i>Benrad</i> | 4 | 1261, 1262 |
| Verfahren: | Zwangsversteigerungsverfahren 420 K 17/23 Amtsgericht Krefeld | |



Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 geschätzt

- a) für das Flurstück **1261** mit rd. **2.800,- €**
- b) für das Flurstück **1262** mit rd. **120.000,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 35 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|--------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) | 6 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1 | Lage..... | 7 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 9 |
| 3.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 9 |
| 3.5.2 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 3.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 10 |
| 3.5.4 | Erläuterung Nutzung | 10 |
| 3.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 11 |
| 3.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 11 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 11 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 11 |
| 4.2 | Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle | 11 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 11 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 12 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 12 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 12 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbaurzustand..... | 12 |
| 4.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 13 |
| 4.3 | Nebengebäude..... | 13 |
| 4.4 | Außenanlagen..... | 13 |
| 4.5 | Zubehör..... | 13 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 14 |
| 5.1.1 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks..... | 15 |
| 5.2 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 5.3 | Ertragswertermittlung | 16 |
| 5.3.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 16 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.4 | Ertragswertermittlung | 17 |
| 5.4.1 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 17 |
| 5.5 | Sachwertermittlung | 19 |
| 5.5.1 | Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV..... | 19 |
| 5.5.2 | Sachwertermittlung | 19 |
| 5.5.3 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 20 |
| 5.6 | Verkehrswert..... | 22 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 23 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 23 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 24 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 24 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen..... | 24 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle |
| Objektadresse: | Widdersche Str. 235, 47804 Krefeld |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Benrad, Blatt 2543 A, lfd. Nr. 2, 3 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Benrad, Flur 4, Flurstück 1261 (142 m ²); Gemarkung Benrad, Flur 4, Flurstück 1262 (3.368 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtenauftrag: | Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens |
| Wertermittlungstichtag: | 08.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag: | 08.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 08.11.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige, seine Mitarbeiterin, der Zwangsverwalter, der Eigentümer, der Mieter des Objekts sowie dessen Geschäftsführer |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 30.08.2023• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Nutzflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Grundstücksmarktbericht der Stadt Krefeld• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan vom 30.08.2023• Auskunft F-Plan vom 12.09.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.09.2023• Auskunft Bauordnungsamt bezgl. Nutzung v. 13.11.23• Auskunft Altlastenkataster vom 26.10.2023• Erschließungsbeiträge vom 31.08.2023• Kanalanschlussbeitrag vom 07.09.2023• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen• gewerblichen Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein |

Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- auszugsweise beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2023 (ohne Abt. III)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Krefeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob Wohnungsbindung besteht,
- g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
- h) Beginn der Mietverträge,
- i) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
- j) ob Denkmalschutz besteht,
- k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- n) Lichtbilder,
- o) ob die Objektangaben mit den Grundbuchangaben übereinstimmen,
- p) Mieter/Pächter Angaben

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrzweckhallengrundstück**
Flur 4 Flurstücksnummer **1262**

in **Krefeld, Widdersche Str. 235**
Wertermittlungstichtag: **08.11.2023**

| Bodenwert | | | | | | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | | |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 20,01 | 3.368,00 | 67.400,00 | | |
| Summe: | | | 20,01 | 3.368,00 | 67.400,00 | | |
| Objektdaten | | | | | | | |
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Mehrzweckhalle | 1.736,00 | 1.600,00 | 1964 | 30 | 2 | |
| Wesentliche Daten | | | | | | | |
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 28.800,00 | | 2.880,00 € (10,00 %) | 2,00 | | 1,00 | |
| Relative Werte | | | | | | | |
| relativer Verkehrswert: | | | 75,00 €/m² WF/NF | | | | |
| Verkehrswert/Rohertrag: | | | 4,17 | | | | |
| Verkehrswert/Reinertrag: | | | 4,63 | | | | |
| Ergebnisse | | | | | | | |
| Ertragswert: | | | 120.000,00 € (100 % vom Sachwert) | | | | |
| Sachwert: | | | 120.000,00 € | | | | |
| Vergleichswert: | | | --- | | | | |
| Verkehrswert (Marktwert): | | | 120.000,00 € | | | | |
| Wertermittlungstichtag | | | 08.11.2023 | | | | |
| Bemerkungen | | | | | | | |
| Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen. | | | | | | | |

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Krefeld (ca. 235.806 Einwohner); Stadtteil Benrad-Nord (ca. 6.978 Einwohner) (Stand: 2022) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Krefeld ist eine linksrheinisch gelegene Großstadt am Niederrhein, die zum Regierungsbezirk Düsseldorf zählt. Das Stadtzentrum liegt etwa sieben Kilometer vom Rheinufer entfernt. Südöstlich von Krefeld liegt die Landeshauptstadt Düsseldorf, deren Zentrum etwa 19 km von der Krefelder Innenstadt entfernt ist. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe sind in Duisburg und Düsseldorf. Durch das Stadtgebiet Krefelds führt in nordsüdlicher Richtung die Bundesautobahn A 57, die sich südlich von Krefeld am Autobahnkreuz Meerbusch mit der A 44 und nördlich am Autobahnkreuz Moers mit der A 40 kreuzt. Im Stadtteil Linn ist der Hafen Krefeld mit Anschluss an den Rhein. |

3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Benrad ist ein Gebiet innerhalb der Stadt Krefeld und eine ehemalige Landgemeinde. Im Norden ist der Stadtteil dicht mit Wohnsiedlungen bebaut, in der Mitte herrscht lockere Bebauung vor und im Süden liegt das Neubaugebiet Schicksbaum. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. |
| Topografie: | eben |
| Qualität der Lage: | Die Qualität der Lage wird als einfache Lage eingeschätzt. |

3.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | Straßenfront: ca. 40 m; mittlere Tiefe: ca. 99 m; Grundstücksgröße: insgesamt 3.510,00 m ² |
|-------------------|---|

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|----------------|---|
| Straßenart: | Verbindungsstraße K 11; Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden |

| | |
|---|--|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung der Mehrzweckhalle |
| Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | <p>Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Es handelt sich um einen Altstandort "Metallbearbeitung", geführt unter der Bezeichnung "KF-2953". Konkrete Erkenntnisse über die Untergrundsituation liegen nicht vor. Allerdings liegen Hinweise auf unterschiedliche ungenutzte Nutzungen der Landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle in der Vergangenheit vor. Es ist nicht auszuschließen, dass, insbesondere die Nutzung durch einen metallverarbeitenden Betrieb, zu Verunreinigungen des Untergrundes geführt hat. Im Hinblick auf eine eventuell geplante Nutzungsänderung ist vor Erteilung der Baugenehmigung der gutachterliche Nachweis vorzulegen, dass von dem Grundstück keine Gefährdung oder Beeinträchtigung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht. Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.</p> <p>Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminierungen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.</p> |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere bezgl. Bergsenkungsgefahr, wurden nicht angestellt. |

3.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | <p>Dem Auftragnehmer liegt ein auszugsweise beglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Benrad Blatt 2543 A neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 05.06.2023 (Ifd. Nr. 7) und neben den als wertneutral anzusehenden Eintragungen über die Anordnung der Zwangsverwaltung vom 27.11.2012 (Ifd. Nr. 5) folgende Eintragung:</p> <p>Ifd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche von etwa 160 m².</p> <p><i>(Vgl. Bodenwertermittlung Pkt. 5.2 in diesem Gutachten)</i></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.</p> |
|---------------------------------------|--|

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen für das Flurstück 1262.

Baulastenverzeichnis von Krefeld Band: 115, Blatt 32

lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, das auf dem Baulastgrundstück stehende Gebäude lediglich als Lager mit Versand und Großhandel zu nutzen bzw. nutzen zu lassen und größtmäßig nicht zu verändern. Grundlage für diese Baulast ist der Bauantrag vom 15.07.1997

lfd. Nr. 2: übertragen von Band: 30, Blatt 72

lfd. Nr. 3: Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das auf dem Baulastgrundstück stehende Gebäude lediglich als Lager mit Versand und Großhandel von Sportartikeln zu nutzen bzw. nutzen zu lassen und größtmäßig nicht zu verändern. Grundlage für diese Baulast ist der Antrag auf Vorbescheid, Az.: V/960807/01

lfd. Nr.4: übertragen von Band: 28, Blatt 100

Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als festgesetzte Wasserschutzzone, dargestellt (**s. Anlage**)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsobjekt ist der Bebauungsplans Nr. 289 maßgeblich. Jedoch ist das Objekt innerhalb des vorgeannten Bebauungsplanes nicht als Bauland ausgewiesen (**s. Anlage**).

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

ein Bauschein vom 10.07.1964 (Bauschein-Nr. 914/1964) hinsichtlich des Neubaus einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle (Lager für Bundesvorratsstelle),

ein Bauschein zur Entwässerungsanlage vom 21.10.1964 (Bauschein-Nr. 742/64 E),

ein Schlussabnahmeschein (Gesch.Z.: 542) vom 22.10.1964, wonach die Schlussabnahme des Neubaus einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle am 14.10.1964 stattgefunden hat,

ein Befreiungsbescheid (Nr. 359/97) vom 04.09.1997 hinsichtlich der Nutzungsänderung eines Getreidespeichers in Lager, Versand und Großhandel von Sportartikeln,

ein Abweichungsbescheid (Nr. 426/97) vom 23.10.1997, hinsichtlich der Nutzungsänderung eines Getreidespeichers in Lager, Versand und Großhandel von Sportartikeln,

eine Baugenehmigung vom 10.12.1997 (Az.: B/970731/08) hinsichtlich der Nutzungsänderung eines Getreidespeichers in Lager, Versand und Großhandel,

ein positiver, planungsrechtlicher Vorbescheid vom 01.04.2014 (Az.: BV-00748/14-ko) hinsichtlich der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Lagers mit Versand und Großhandel von Sportartikeln in ein Lager mit Versand und Großhandel von neuer und gebrauchter Lagertechnik und Betriebseinrichtungen,

vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.5.4 Erläuterung Nutzung

Dem Sachverständigen liegt keine Umnutzungsgenehmigung in ein Lager für Baumaterialien/Baumaschinen und Reifen vor. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben.

Eine telefonische Nachfrage beim Bauordnungsamt hat ergeben, dass keine genauen Aussagen hinsichtlich der Nutzung/Lagerung bzw. Folgenutzung des zu bewertenden Objekts gemacht werden können.

Die Legalität und nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der Nutzung ist fragwürdig und kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke, ohne vertiefende Prüfungen in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Behörden, zunächst nicht abschließend geklärt werden. Da diverse Nutzungen untersagt bzw. abgelehnt wurden, oder nur mit erheblichem Investitionsaufwand (z.B. Brandschutz) genehmigungsfähig (vgl. Baulasteintragung) sein könnten, wird davon ausgegangen, dass ggfs. mit einer kurzfristigen Nutzungsuntersagung durch die entsprechenden Behörden zu rechnen ist. Es wird rechnerisch davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die potenziellen Nachteile einer Nutzungsuntersagung gegen den potenziellen Vorteil einer ungehinderten Nutzungsfortführung gegeneinander aufwiegen würde.

Vgl. „Restnutzungsdauer“ Seite 19 in diesem Gutachten

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlichen Mitteilungen liegt das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße. Der Erschließungsbeitrag kommt gem. BauGB nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage zur Erhebung. Der Kanalschlussbeitrag kommt für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das zu bewertende Objekt nicht mehr zur Erhebung. **Der Sachverständige verweist auf die Anlagen zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle in der zurzeit u.a. Baumaterialien gelagert werden. Die Halle ist lt. Mitteilung des Zwangsverwalters für monatlich 3.000,00 € zzgl. 150,00 € Betriebskosten zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3.748,50 € vermietet. Ein kleiner Teil der Halle wird noch vom Schuldner zur Lagerung von Reifen selbst genutzt. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Weitere Mietkonditionen sind ihm nicht bekannt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung [nicht vorhanden], Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | eingeschossige Landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, ausschließlich zu Lagerungszwecken genutzt; freistehend |
| Baujahr: | 1964 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | keine wesentlichen erkennbar |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen. |
| Außenansicht: | insgesamt Verblendung, unverkleidete Betonpfeilern |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Der hintere Teil der Halle ist in einer Höhe von ca. 2 m von der übrigen Halle mittels Zauns abgetrennt und verfügt über ein eigenes Schiebetor mit Außentüre. Was sich in diesem Hallenteil befindet, ist nicht bekannt, da dieser Bereich nicht einsehbar war. Ein weiterer kleiner Teil der Halle ist mittels Bauzauns abgetrennt. Dort lagern Autoreifen. Dieser Bereich wird lt. Zwangsverwalter vom Eigentümer selbst genutzt. Im vorderen Bereich der Halle befindet sich eine Holzhütte, die vom Mieter als Aufenthaltsraum genutzt wird, dahinter ist ein Raum mit Waschbecken und Toilette.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---------------------|--|
| Konstruktionsart: | Skelettbau (Stahlbeton) mit KS-Ausfachung |
| Fundamente: | Ringfundament, Beton |
| Pfeiler u. Stützen: | Ortbeton |
| Umfassungswände: | 17,5 cm Hintermauerung |
| Eingang(sbereich): | vorne: Metallschiebetor mit Tür, Glaseinsätze (oberer Bereich); seitlich: 2 seitliche Holzschiebetore mit Tür |
| Dach: | Dachkonstruktion: "Imbau" Spannbeton-Dachträger und Spannbetonpfetten; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Welleternit (Asbest) |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Regenentwässerung: | Verrieselung |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Die Mehrzweckhalle ist unbeheizt. |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen |
| Warmwasserversorgung: | Durchlauferhitzer (Elektro) (WC) |

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Beton mit Bitumenbeschichtung; Aufenthaltsraum: Holzdielen |
| Wandbekleidungen: | Landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle: unverputzt; WC: verputzt und gestrichen; Aufenthaltsraum: teilw. Holzverkleidung, gestrichen; teilw. gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | WC: verputzt und gestrichen; Aufenthaltsraum: gestrichen |
| Fenster: | Stahlbeton mit Drahtglas, Aufenthaltsraum: Holzfenster mit Festverglasung |
| sanitäre Installation: | WC: 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken |

| | |
|--------------------------|-----------------|
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|-----------------|
| besondere Bauteile: | keine |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass sich im Bewertungsobjekt zum Orts-termin Gegenstände befunden haben bzw. gelagert wurden. Dementsprechend war teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

| | |
|----------------------------------|-------|
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
|----------------------------------|-------|

| | |
|-----------------------|--|
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Betonpfeiler weisen diverse Risse auf. Die Fenster sind zum Teil gesprungen. |
|-----------------------|--|

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

4.5 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich kein bewegliches Zubehör.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf-fall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht. Dennoch wird das Sachwertverfahren zur Kontrolle und Stützung des Ertragswertes angewendet.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

| Ermittlung des Bodenwerts | |
|---|--------------------------------|
| vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert für Gewerbegrundstücke (€/m ²) | 40,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge laut Grundstücksmarktbericht für Außenbereichsgrundstücke | × 0,5 |
| beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²) | = 20,00 €/m² |
| Fläche (m ²) | × 3.368,00 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert für das Flurstück 1262 | = 67.360,00 € |
| Fläche (m ²) | × 142,00 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert für das Flurstück 1261 | = 2.840,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 insgesamt für das **Flurstück 1261** rd. 2.800,00 € und für das **Flurstück 1262** rd. 67.400,00 €.

Laut Bewilligung besteht in Abt. II des Grundbuches eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche von etwa 160 m². Laut der der Bewilligung beiliegenden Zeichnung handelt es sich in etwa um die Fläche des Flurstückes 1261.

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird. Als Barwert wird der Wert mit 2.840,- € geschätzt.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu

berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4 Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrzweckhalle | 1 | Halle | 1.600,00 | | 1,50 | 2.400,00 | 28.800,00 |
| Summe | | | 1.600,00 | - | | 2.400,00 | 28.800,00 |

| | |
|--|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 28.800,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.880,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 25.920,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 67.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 1.348,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 24.572,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 2 Jahren Restnutzungsdauer | × 1,942 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 47.718,82 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 67.400,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 115.118,82 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 0,00 € |
| Ertragswert | = 115.118,82 € |
| | rd. 120.000,00 € |

5.4.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzfläche wurde von mir durchgeführt und mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gem. vorliegender Bauunterlagen beträgt die Nutzfläche 1.338,40 m². Nach Bauakte wurde die Halle laut Bauantrag und Schlussabnahme mit 26,7 m x 52 m genehmigt. Die tatsächlichen Maße belaufen sich auf ca. 26,7 m x ca. 62 m. Somit ergibt sich eine Nutzfläche rein wertermittlungstechnisch von rund 1.600 m². Da die Halle bereits seit fast 60 Jahren steht und so schlussabgenommen wurde, wird diesbezüglich kein Wertabschlag berücksichtigt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Wertermittlungsliteratur (Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016) entnommene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Zusätzlich wurde die marktüblich erzielbare Miete auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke dem gewerblichen Mietspiegel der Niederrheinischen IHK und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016) bestimmt.

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 864,00 |
| Instandhaltungskosten | 3,00 | ---- | 864,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 1.152,00 |
| Summe | | | 2.880,00 (ca. 10 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung eigener Ableitungen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der ImmoWertV mit 30 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Das Objekt ist baujahrtypisch und nicht modernisiert.

Wie bereits in **Punkt 3.5.4** in diesem Gutachten beschrieben, ist die zukünftige Folgenutzung der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle fraglich. Eine Nutzungsgenehmigung für den entsprechenden Außenbereich nach §35 BauGB, die dem eigentlichen Zwecke (landwirtschaftliche Nutzung) nach abweicht zu erlangen, wird hier als deutlich eingeschränkt eingeschätzt, bzw. nur mit entsprechend hohen Investitionskosten ggfs. möglich sein. Aufgrund des Alters der Halle (59 Jahre) und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer rein rechnerisch -29 Jahre. Im Regelfall handelt es sich hier um ein typisches Liquidationsobjekt. Da es sich aber um ein Gebäude im Außenbereich handelt, ist nach einem Abriss die Chance auf einen Neubau nur mit entsprechendem Privileg möglich. Damit handelt es sich um einen sehr eingeschränkten Markt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die ggfs. anfallenden Abrisskosten (Liquidation) mit sehr hohen Entsorgungskosten bezgl. des Welleternitdaches (Asbest) zu kalkulieren sind.

Fazit:

Die Nachteile des Objektes - Außenbereich und die damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, - die hohen Investitionskosten bei möglicher Folgenutzung, - die erschwerte Neugenehmigung eines Gebäudes im Außenbereich nach Liquidation und - die damit verbundenen hohen Entsorgungskosten, werden sachverständig durch den Ansatz der sehr geringen Restnutzungsdauer von **2 Jahren** wertermittlungstechnisch im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.5.2 Sachwertermittlung

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Mehrzweckhalle |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 258,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 1.736,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 447.888,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 08.11.2023 (2010 = 100) | x | 178,3/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 798.584,30 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 798.584,30 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 30 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 2 Jahre |

| | | |
|---|---|--------------------|
| • prozentual | | 93,33 % |
| • Faktor | x | 0,0667 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 53.265,57 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 53.265,57 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 2.663,28 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 55.928,85 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 67.400,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 123.328,85 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,00 |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 123.328,85 € |
| | rd. | 120.000,00 € |

5.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad auf Grundlage der Angaben der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277: 2021-08) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Vgl. „Nutzflächen“ 5.4.1

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

Sachwertfaktor

Einen Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor für die Gebäudeart wurde vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet bzw. veröffentlicht. Aufgrund fehlender plausibler Veröffentlichungen bzw. Angaben in der Wertermittlungsliteratur, wird hier der Faktor mit 1 angesetzt. Das Wertermittlungsergebnis des Sachwertverfahrens soll nur rein stützend den Substanzwert darstellen.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Ertragswertberechnung

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **120.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer **landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle** bebaute Grundstück
in 47804 Krefeld, Widdersche Str. 235

| | | |
|---------------|--------|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Benrad</i> | 2543 A | 2, 3 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| <i>Benrad</i> | 4 | 1261, 1262 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 geschätzt

- a) für das Flurstück **1261** mit rd. **2.800,- €**
b) für das Flurstück **1262** mit rd. **120.000,- €**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 27.11.2023

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilizarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

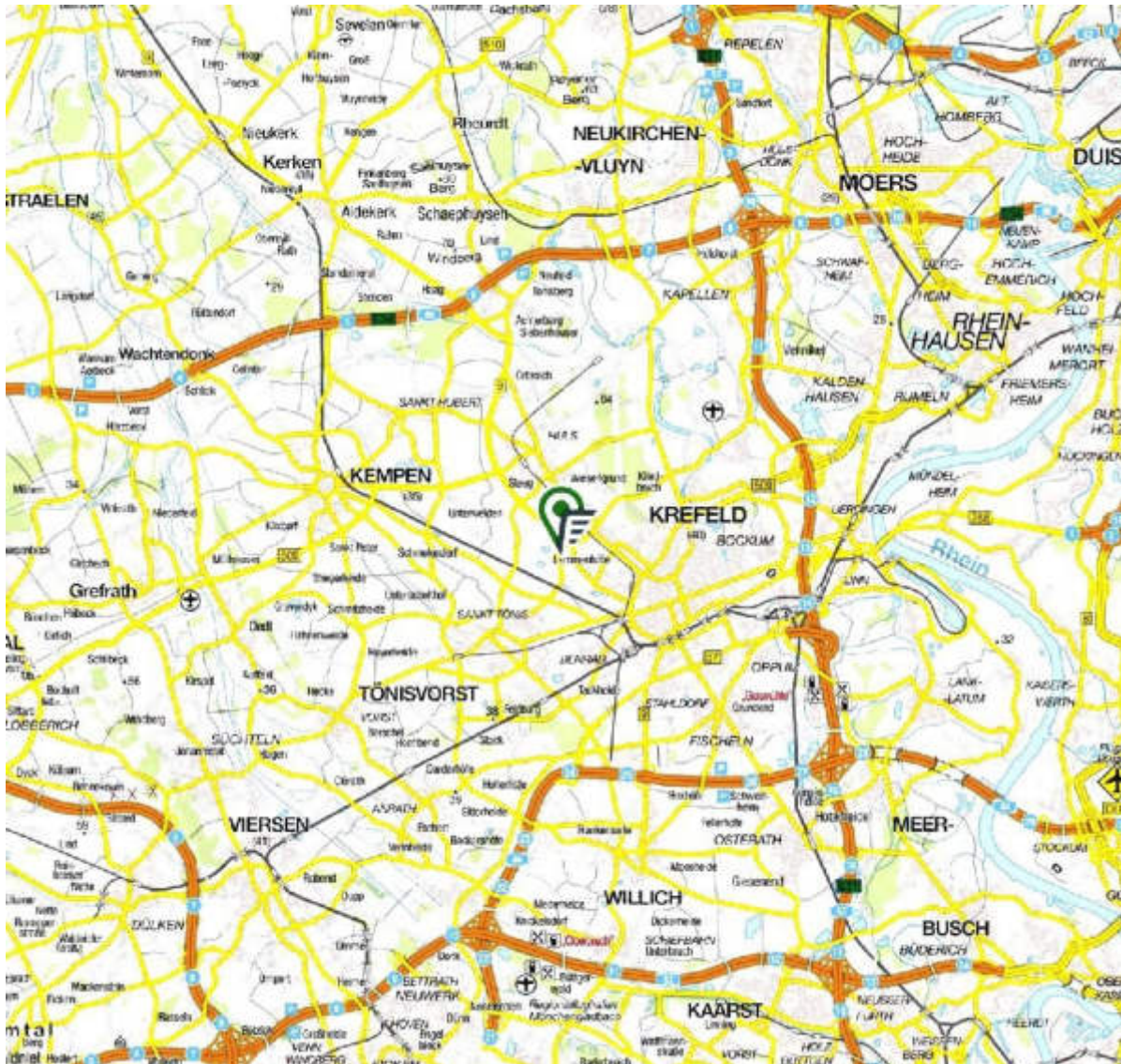
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Nutzflächenberechnung

Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 9: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 11: Anliegerbescheinigung
- Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

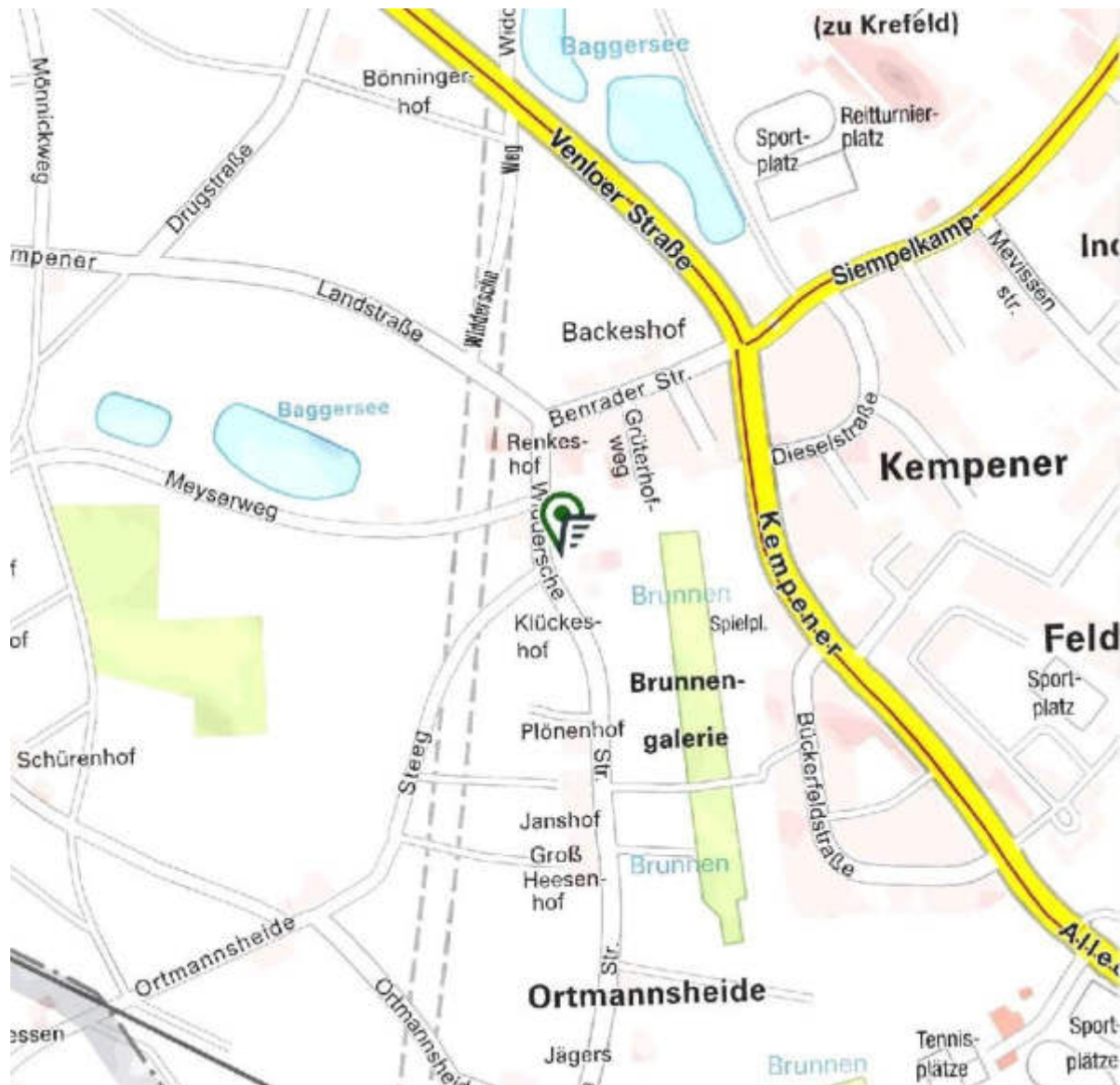


Datenquelle:

Übersichtskarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquelle:

Regionalkarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



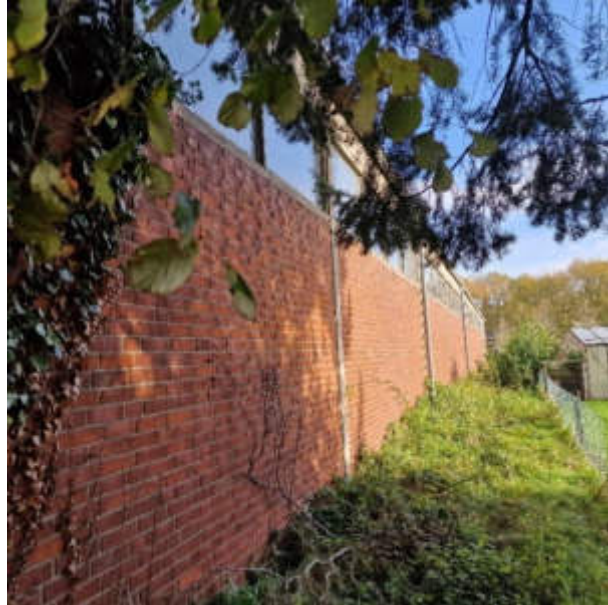
Vorderansicht



Fläche neben der Halle

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Seitenansicht 1



Zufahrt zum hinteren Bereich des Grundstücks

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Seitenansicht 2



Seitliches Hallentor mit Tür

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



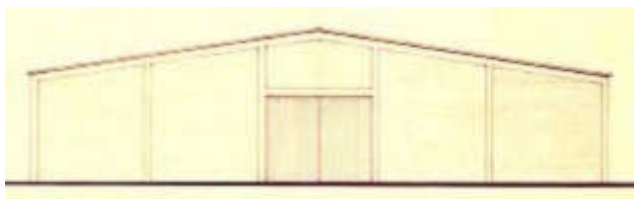
Rückansicht



Schiebetor mit Tür vorne

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

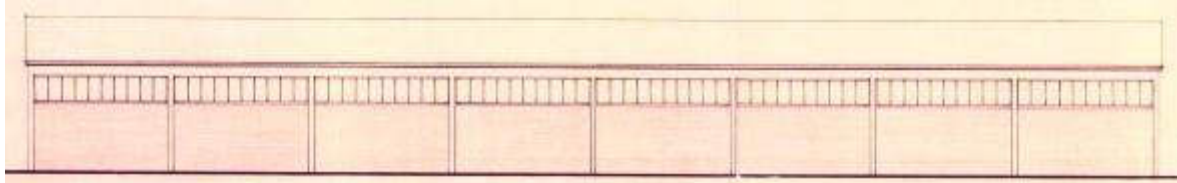
Seite 1 von 4



Vorderansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4



Seitenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

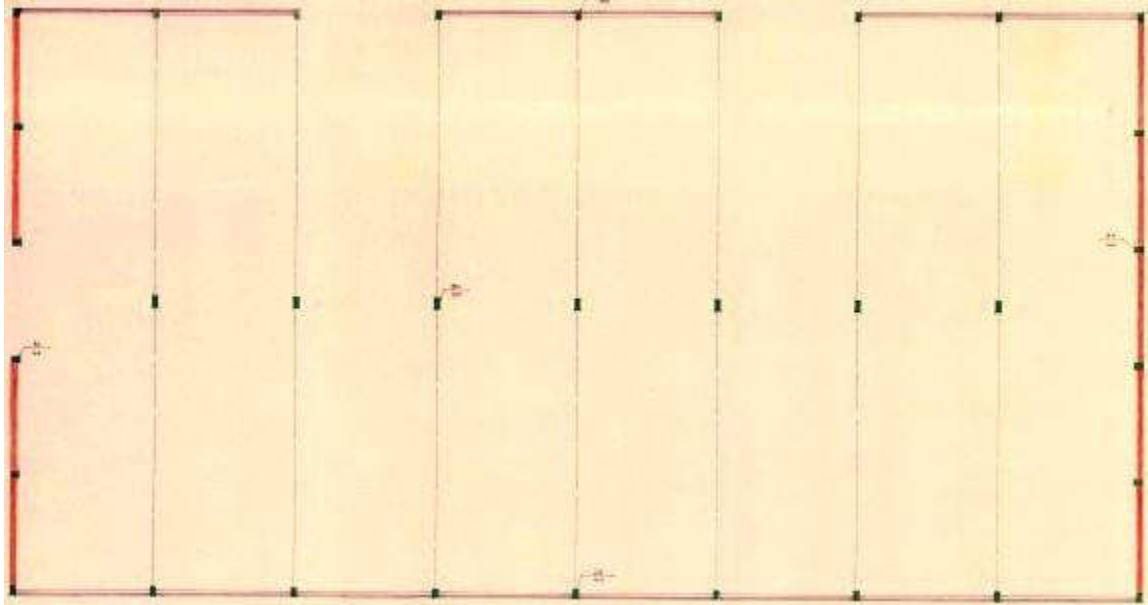
Seite 3 von 4



Schnitt

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Grundriss

Anlage 5: Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Nutzflächenberechnung

Baugrundstück, Krefeld, Widdersche Str. 235

$$52,00 \times 26,70 = 1.388,40 \text{ qm Nutzfläche}$$

Berechnung des umbauten Raumes

$$52,00 \times 26,70 \times 4,82 = 6.692,09 \text{ cbm} +$$

$$26,70 \times 1,70 \times 52,00 = 1.180,14 \text{ cbm}$$

$$\text{umbauter Raum gesamt} \quad \underline{\quad\quad\quad} \quad 7.872,23 \text{ cbm}$$

Krefeld, 15.07.1997